

政策会議 議事概要

- 1 日 時 令和5年1月31日(火) 13時30分 ～ 14時10分
- 2 場 所 第一会議室
- 3 出席者 市長、大木副市長、青柳副市長、総務局長、総合政策局長、財政局長、総務局次長、総合政策部長、経済農政局長、経済部長
- 4 議 題 最先端オフィス建築支援制度について 【方針決定】
(経済農政局経済部)

【決定事項】 ・最先端オフィス建築支援制度を添付のとおり決定する。

5 議事概要

経済農政局長、経済部長 ～資料に沿って説明～

(質問・意見等)

総合政策局長

最近、人口の都心回帰が報道されているが、オフィスについても、東京都区部の空き率が高まることにより、賃料が下がってきているという情報がある。

幕張新都心地区においては、現実問題として、企業撤退のリスクが顕在化してきており、オフィスの稼働率も若干下がってきている状況であるため、稼働率を高めていく施策は非常に重要である。

他都市事例が少ないことは承知しているが、現在の幕張新都心で、新築は限られてくるので、所有者向けの改修に対する支援も検討できないかと思っている。

ただ、それがすべてではなく、企業立地の支援事業全体の中で、幕張新都心のオフィスをどうしていくのかという議論をしていく必要があるので、引き続き、課題として認識し、検討を進めていただきたい。

また、補助要件として、延床面積が地域ごとに設定されており、現状では妥当な値と考えるが、今後、オフィスを取り巻く状況が変わってくる可能性があるため、この基準が、その時代に合うように点検し、3都心それぞれにおいて、適した形でオフィスが立地する環境を整えていただきたいと思う。

経済部長

新築に限らず、改築等についても、引き続き検討をしていきたい。

財政局長

再開発に関わる補助金を適用する際には、政策会議にて決めていることから、今回の制度についても、再開発と合わせて、合計でどこまで補助を行うのかという点などについて、個別案件ごとに政策会議にて決めるようお願いしたい。

その場合、補助上限額とならない金額で決定する場合もあり得ると思うので、このことについて要綱においては、適切な表現となるように検討をお願いしたい。

予算の範囲内という表現では弱いと感じているので、例えば、必要な範囲内という表現にして、具体的な金額は政策会議にて決める手続きとするようお願いしたい。

また、再開発に関する補助金と併用しない場合においても、金額が大きくなる場合があるので、話を進める前に財政局に相談をしていただきたい。

企業立地課長 財政負担が非常に大きくなることは認識をしている。財政局とは丁寧に協議していくつもりである。

また、規定の表現に関しても、政策法務課や財政局と検討し、決めたいと考えているが、他都市事例においても再開発に関する補助金を名指しして対象外とするものではなく、本市においても本制度の対象外とすることは、かなり難しいと考えている。表現等に関し、この点を理解していただき、決めていきたい。

青柳副市長 10年分割で支払うことについて、原則とあるが、申請者が希望すれば一括で支払う可能性もあるということか。

企業立地課長 2つポイントがあり、1つは本制度は建設費の補助であるため、最初にキャッシュが出るということ、そして、2つ目として、オフィスのテナントが決まるまでタイムラグがあり、やはり建設当初に資金がある程度必要であるという事情が分かっている。そのため、原則は10年間の分割支払いとするが、事業者との協議によっては、建設当初に支払う額を多くすることも想定し、原則という言葉を入れたものである。

青柳副市長 財政局としても、その方向性で構わないか。

財政局長 千葉市の財政状況は非常に厳しいため、10年分割を基本としていただきたいが、全く協議に応じないわけではないと考えている。

青柳副市長 再開発事業との兼ね合いもあると思うので、何点か考えていただきたいのだが、まずは都市局と連携をしっかりとやっていただきたい。都市局としても、現在、都市部の容積率緩和と誘導方針を作成中だと思うが、この補助制度の対象区域が緊急整備地域であるため、現在の容積率800%から、さらに緩和することが想定されるので、誘導方針において事前に明示する工夫を行い、両局で連携を図って、補助金と容積率緩和の両方で事業者を呼び込むことを、しっかりと行っていただきたい。

また、アップデートすることに関連するが、現在、金額や対象とする基準2万㎡ということについて、柔軟に対応できる余地はないのか。

事業者によっては、金額も低くていいが、もう少し小さなビルを対象としてもらえればいいというニーズもあろうかと思う。

要綱上の話なのかもしれないが、このことについて、幅があるのかどうか。最終的には個別に政策会議で決めるということになるかもしれないが、このことについての考えがあれば教えていただきたい。

次に、再開発事業に対する補助金との併用に関して、差をつけてしまうと、再開発事業にならず、単独での建替えになってしまう可能性が高いと思われるため、少なくとも要綱上の表現としては、差をつけることができないと考える。

また再開発事業の補助金は、共用部を対象としているものであり、今回の補助金とは全くの別物である。

理屈上は別物だが、総合的に考えたときにどのような対応をするのかということ、個別事案ごとに政策会議で考えていくものだと思われ、事業者を見て、差をつけることは絶対に避けるべきだと考える。表現等に注意して、検討を進めていただきたい。

企業立地課長 いわゆる幅の部分に関しては個別協議になるが、あくまで対象建築物から得られる固定資産税の評価額の範囲内が1つの目安になると考えている。

例えば、効果額がマイナスになる場合は、困難だと考えるため、この上がってくる固定資産税の税収効果の範囲の中で、事業者と交渉していきたいと考えている。

また、都市局との連携について、規制緩和や各種様々な対応と今回の補助制度をセットとして、連携して、事業者に周知していきたい。

市長

対外的にこの制度を説明するとき、背景としては、企業立地の受け皿としてのオフィスがない、このままでは供給されないということが主なものだと思うが、オフィス供給に関しては、用途規制で対応していく方法もある。それに加えて、補助金を出すということで、規制プラス誘導措置を取るということで、周りからは、そのくらい思い切ってやっていると思えると思われる。

そこまで踏み込む背景として、このままでは住宅だらけになってしまい、千葉駅前の発展、さらには千葉市の発展を阻害するという説明はできるのか。

用途規制に加えて、補助金を出し、オフィスを誘導していく。その際に、住宅にすることを規制できないから、補助金を出さなければいけないという制度上のネックとなることがあり、かつ住宅だけになってしまうと、千葉駅周辺の魅力や経済的な発展性などが阻害されてしまうので、補助金を出してもオフィスを誘導することが必要だということと言えるのだろうか。

1つの企業に対して、多額の補助金を交付することになるわけだが、市民としては、福祉に使うべきだという話も出てくる。こうした声に応える理由として、企業立地の受け皿がないということだけでは弱いと感じる。

千葉駅前のまちづくり全体の視点から、何もしないと住宅ばかりになってしまうと、補助金を出してまで誘導しないと、千葉駅周辺が、さらには千葉市の発展が将来的に抑えられてしまうという説明までしなければならぬと思う。

企業立地課長

エリアマネジメントについて話が出てくるものと思っている。

千葉市は拠点都市であり、ベッドタウンではない。雇用を集め、人を集める中心都市であり、オフィス床の98%が集まる千葉都心と幕張新都心において、業務機能を集積させることは、千葉駅周辺の活性化グランドデザインで描かれていることである。

そちらに住宅が生まれてきてしまうことは、中心都市としての業務機能の集積というまちづくり全般の意味で、支障が生じるのではないかという点と、実務的な影響や企業立地、業務機能の集積、この二つの意味があるかと考えている。

また、マンションができてしまう理由としては、千葉駅周辺含めて、賃料が非常に安いことが挙げられる。

オフィスビルの建設費は、横浜でも東京でも千葉でも基本的に一緒である。

そうすると、事業者としては、賃料が高いところに建てたいと考えるため、千葉よりも横浜や東京を優先してしまっている。

そのため、多くの再開発において、住宅が建てられる傾向になっていると考える。

一方、最新のスペックのオフィス供給がないため、需要もなかったという点もあろうかと思われる。既存のビルにおいて、比較的スペックの高いものは、満室に近い状態になっていることを考慮すると、高いスペックのビルを供給することで、需要は十分に生まれてくるものと考えている。

まちづくりの面と企業立地の受け皿と、その両面で本制度に関しては、説明をするのが効果的ではないかと考えている。

都市計画課長

用途規制については、基本的なものは用途地域にて決まってくるものであるが、千葉都心地区は商業地域であり、ある程度、自由度が高く、高度な利用ができる地域とな

っているため、タワーマンションなどを建て易い状況である。

こうした場所で、住宅について用途を制限することは、かなりの私権の制限になるものであり、かなり高度な理由がないと難しいと思われる。

とはいえ、ご指摘のあった課題に何も対応しないわけではなく、今後、グランドデザインの改定も含め、千葉市の目指す都市の姿を示すことが必要であると思っている。その中で、土地利用誘導方針や容積率誘導方針という制度を作り、ある程度のスペックを持ちうるように、規制緩和する方向性を考えているところである。

ただ、ビル建設は事業者の資金で行うものであるため、千葉市として、コントロールしていこうとするのであれば、補助金を交付して、意図するものに誘導していくことが必要なのではないかと考えている。

なお、容積率緩和誘導方針は、現在、作成中であり、「ちば・まち・ビジョン」とあわせて、来年度の夏ごろには完成させたいと思っているところであり、完成した後は、この支援制度とあわせて、都市局としても経済農政局と連携を図り、周知や制度の活用を図っていきたいと考えている。

また、都市デザイン調整の仕組みの中においても、目指すまちの姿に近づくように、事業者を誘導していくものと考えている。

市長 現在は、オフィスと商業施設、住宅が混在している状況であり、住宅への需要が高まっている気がしている。

そんな中、低層階は商業施設で、上部は住宅等になっているビルもあるが、これは行政指導の結果なのか。

青柳副市長 千葉都心地区の一部については、特別用途地域の指定を2年前に行い、ようやく1・2階の用途を規制した状態である。

この地域以外は自由に住宅を建てる事が出来る。

市長 今回の補助金は、住宅を規制するために、オフィスに手厚い補助金を適用させ、住宅よりもオフィスにした方が利益が出るというくらいのことをして、オフィス建設を誘導するという方法を取ろうとしていると思われるが、規制だけでは、住宅の建設を抑えることが出来ないということなのか。

現行の法制度において、住宅の建設を規制させることはできるのか。

都市計画課長 法律上、規制はできる。不可能ではない。ただし、誰もが納得する余程の理由とそれを裏付ける事実が必要であり、対象地域での規制は現実的ではないと考えている。

市長 これまでの話をまとめると、業務機能を集約したい場合は、住宅を規制することは難しいので、オフィスを誘導するための補助金を用意するという説明もでき、企業立地の側面とあわせて、対外的に説得力のある説明になると思ったが、このような説明をしても差し支えないか。

企業立地課長 確かに規制は現実的ではないが、制度としては存在する。

ただ、新潟市や札幌市においては、用途の制限は、私権の制限に当たる問題があるということで、誘導したい地区に関しては、補助金にて促進をする手法をとっているという話である。

青柳副市長 対外的な説明の仕方については、一度、整理をしたい。

市長 企業立地の側面での説明も必要であることは理解している。

加えて、まちづくりの面で、補助金について前向きな説明が出来るかどうか、整理し

ていただきたい。

住宅を抑制するための手法としての補助金ということは、言えれば言いたいと思っている。注目も高いので、しっかり検討していただきたい。

青柳副市長

西銀座再開発事業においても、必ず住宅が入ってくると考えている。トータルで資金計画を組む際に、オフィスにすることへのメリットを感じるように、今回の補助金によって促して、再開発事業も進むことになると思われる。

上層階に住宅が入ってしまう可能性は高いが、オフィスもしっかり作ってもらうというために、この補助金を活用することが出来れば良いと考えている。

一旦、状況を整理したいと思う。

市長

いくつか議論が出て整理することがある。他の補助金との併用に関しては、財政局とで表現等について、整理していただきたい。個別案件については、政策会議にて、金額等を調整することで制度化を進めていただきたい。

また、この制度の対外的な説明について、企業立地の側面とまちづくりの側面とで、整理していただきたい。オフィス空室率や需要などの側面だけだと弱いので、特別に補助金を交付してでもやらなければならないことだということを、まちづくりの側面からも説明したいと思う。

また、千葉駅前のランドデザインの時点修正を行っていただきたい。

状況が変化してきていると思うので、現状に合わせて、どう誘導していきたいのかということ、少し強く表現することが出来れば良いと考えている。

青柳副市長

以前のランドデザインは、都心居住は若干排除する書き方になっているが、2年前に都心居住を認めるものに改めた経緯がある。

このことも含めて、考え方を整理していきたい。

市長

住宅に対する考え方、オフィスと商業に対する考え方、今回この制度を入れてくるので、どのように誘導していきたいかということ、ランドデザインにはっきり書くことが出来れば良いと思う。

いくつか意見が出たので、それらに対応することを前提に、方針決定する。

— 結果 —

会議での意見に対応することを前提として、方針決定とする。

6 照会先

・会議の運営について

総合政策局総合政策部政策調整課

TEL 043-245-5056

・議題について

経済農政局経済部企業立地課

TEL 043-245-5679